

**XX**

Reg.

## **Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

### **Volksschule Länggasse, Neufeldstrasse 40: Gesamtanierung; Baukredit**

#### **1. Worum es geht**

Die Volksschule Länggasse muss saniert werden. Wesentliche Bestandteile des Schulgebäudes sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt: Die Fassade, die Fenster, das Dach, der Innenausbau, die Wärmeverteilung sowie Sanitär- und Elektroinstallationen sind sanierungsbedürftig. Zudem werden geltende Standards bezüglich Sicherheit und Hindernisfreiheit durch die heutigen Anlagen nicht erfüllt. Seitens der Schule besteht Bedarf nach mehr Fläche. Nicht zuletzt soll die Umgebung für den Schulbetrieb saniert und aufgewertet werden. Vor dieser Ausgangslage haben die Stadtbauten Bern (StaBe) 2010 einen Projektwettbewerb für die Sanierung des Schulhauses und den Neubau einer Aula durchgeführt. Nachdem für die Aula gemäss Beschluss des Stadtrats vom 16. August 2012 eine umfassende Standortevaluation erfolgt, wird für die verbleibende Sanierung des Hauptgebäudes und Umgebungsarbeiten dem Stadtrat ein Baukredit von 15,870 Mio. Franken beantragt.

#### **2. Ausgangslage**

Das grosse Schulhaus Länggasse wurde im Jahr 1891 erbaut. Die Anlage besteht aus einem Schulhaus für zwölf Schulklassen und einer Turnhalle. Im Inventar der städtischen Denkmalpflege ist das Schulhaus im Quartierinventar Länggasse als schützenswert und die Turnhalle als erhaltenswert eingestuft. Der Aussenraum ist von denkmalpflegerischem Interesse. Seit der Erstellung der Anlagen wurden in unregelmässigen zeitlichen Abständen partielle Sanierungen und Umbauten ausgeführt. 2002 wurde die Turnhalle saniert und im östlichen Anbau eine zusätzliche Garderobe eingebaut. Für die Turnhalle sind daher keine baulichen Massnahmen notwendig.

In den Jahren 2002 und 2004 hat die Stadtgärtnerei im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung (WUV) auf dem Pausenplatz Nordost eine Scooterbahn, ein Weidenhaus, eine Wasserstelle, eine Bodenwelle, Spielgeräte, Natursteinblöcke und Bretterwände eingerichtet. Diese Einrichtungen bleiben erhalten und sind vom vorliegenden Projekt nicht betroffen.

Altersbedingt sind im Hauptgebäude die Haustechnik (Stark- und Schwachstromanlagen, Wärmeverteilung, Elektro- und Sanitärinstallationen), die Fenster und der Innenausbau sanierungsbedürftig. Auch die Aussenanlagen der Schule (Hartbelag, Spielfeldmarkierung, Handballtore) müssen erneuert werden. Im Weiteren genügt die Anlage den heutigen gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf Brandschutz, Absturzsicherung, Hygiene und Behindertengängigkeit nicht.

##### *2.1 Sanierung Schulgebäude*

Der sanierungsbedürftige Zustand des Hauptgebäudes führte im Jahr 2008 zur Interpellation Fraktion SP/JUSO: Grosses Länggassschulhaus: Wann kommt die dringend nötige Sanierung? Im Jahr 2008 hat der Gemeinderat bei den StaBe für das grosse Länggassschulhaus zusätzlichen Raum im Umfang von 550 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) bestellt. Im Jahr 2010 wurde dieser

Raumbedarf gestützt auf die neusten Erkenntnisse der Schulraumplanung und auf das revidierte Richtraumprogramm für Volksschulen neu berechnet. In der Folge erhöhte sich die zusätzlich bestellte Fläche auf 770 m<sup>2</sup>. Diese umfasst im Wesentlichen den Raum für drei zusätzliche Klassenzimmer (Zunahme der nutzbaren Klassenzimmerfläche um 25 %), eine Bibliothek, Räume für das textile Gestalten sowie eine Aula mit 275 Plätzen. Der zusätzliche Raum (ohne Aula) im Hauptgebäude kann durch die Nutzung des Dachgeschosses geschaffen werden. Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 16. August 2012 wird für die Aula im Stadtteil Länggasse eine umfassende Standortevaluation durchgeführt, so dass sich die Mehrfläche des vorliegenden Bauprojekts neu auf 490 m<sup>2</sup> beläuft.

Das beantragte Bauprojekt umfasst die Sanierung des bestehenden Schulgebäudes sowie die Neugestaltung der Umgebung. Sämtliche Anpassungen an den heutigen Schulbetrieb und die Erweiterung des Raumprogramms für neu 15 Schulklassen können unter Berücksichtigung der gesetzlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen durchgeführt werden. Alle Räume, einschliesslich Gebäudezugänge und Aussenräume, werden in Zukunft hindernisfrei erschlossen.

## 2.2 Neue Aula

Die Notwendigkeit der Totalsanierung des Schulhauses und des Aussenraums ist unbestritten. Hingegen ist dem Neubau der Aula aus Teilen der Quartierbevölkerung Widerstand erwachsen. Diese Bedenken wurden in der Interpellation Fraktion GB/JA!: Aula statt Spielplatz: Wie wurde die Länggassbevölkerung in das Projekt einbezogen?, welche der Gemeinderat am 30. November 2011 beantwortet hat, aufgenommen. Nach Anhörung sowohl der Befürworterinnen und Befürworter als auch der Gegnerinnen und Gegner des Neubaus einer Aula auf dem Areal der Volksschule Länggasse kam der Gemeinderat vorerst zum Schluss, dass das Projekt inklusive der Aula realisiert werden soll. Allerdings bestand dabei das Risiko, dass der Projektteil „Aula“ durch langwierige Einsprachen blockiert würde. Um das Risiko der Verzögerung der dringend notwendigen Sanierung des Schulgebäudes und der Wiederaufnahme des Schulbetriebs zu verhindern, wurde für die Aula ein separates Baugesuch eingereicht. Aufgrund der an der Stadtratssitzung vom 16. August 2012 erheblich erklärten Interfraktionellen Motion GB/JA!, SP/JUSO, GFL/EVP: Neubau Aula Länggasse - die Quartierbevölkerung einbeziehen und Optionen prüfen! wurde das Baugesuch für die Aula am Standort Länggass-Schulhaus zurückgezogen. Verwaltungsmässig wurden die Arbeiten zur umfassenden Standortüberprüfung aufgenommen.

## 3. Vorgesehene Mieterschaft

Mieterin und Bestellerin ist die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (Schulamt). Die zusätzlichen Flächen wurden aufgrund der Schülerinnen- und Schülerzahlprognosen der Statistikdienste und den Anforderungen gemäss neuem Richtraumprogramm bestellt.

## 4. Das Projekt

Zwischen April 2010 und November 2010 führten die StaBe einen Projektwettbewerb nach den Vorgaben und Richtlinien des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) durch, aus dem das Projekt „KARI“ des Architekturbüros spaceship Architekten GmbH aus Biel als Sieger hervorging. Dieses Projekt überzeugte durch den gekonnten Umgang mit dem Hauptgebäude und mit einer betrieblich optimalen Nutzung unter Wahrung des nötigen denkmalpflegerischen Respekts. Das Projekt wurde in der Folge gemäss den Empfehlungen der Wettbe-

werbsjury weiterbearbeitet und in Bezug auf Umgebung, Standort und Form der Aula optimiert. Am 8. Mai 2012 wurden zwei getrennte Baugesuche (Sanierung Hauptgebäude und Neubau Aula) eingereicht. Aufgrund der Beschlüsse des Stadtrats vom 16. August 2012 zog StaBe das Baugesuch für den Neubau der Aula zurück.

#### *4.1 Allgemeines*

Das geforderte Raumprogramm wird gemäss Siegerprojekt eines Architektur-Wettbewerbs in die bestehende Raumstruktur integriert, ohne diese wesentlich zu verändern. Für die in Politik und Quartier unbestrittene Aula wird im Stadtteil Länggasse eine umfassende Standortevaluation durchgeführt. Die baulichen Anpassungen erfolgen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der gesetzlichen Vorgaben. Die aktuellen Anforderungen an den Brandschutz werden erfüllt. Alle Räume einschliesslich der Gebäudezugänge und Aussenräume werden neu hindernisfrei erschlossen.

#### *4.2 Das Hauptgebäude*

Das Schulgebäude wird einer umfassenden Sanierung unterzogen und im Dachgeschoss ausgebaut. Die Eingriffstiefe wird zugunsten der Erhaltung des Gebäudecharakters gering gehalten, Eingriffe in der Tragkonstruktion werden auf ein Minimum begrenzt. Die Fassaden bleiben integral erhalten und werden saniert. Einzige Eingriffe bleiben der neue ostseitige Eingang im Untergeschoss, welcher das Gebäude und den Mehrzweckraum von aussen rollstuhlgängig erschliesst, die Oberlichter der neuen Räume im Dachgeschoss und die Dachflächenfenster nordseitig im Bereich des neuen Treppenaufgangs zum Dachgeschoss. Die Hauswartwohnung im Schulgebäude wird an ihrer heutigen Stelle belassen und saniert.

Neben den Anforderungen an Brandschutz, hindernisfreie Zugänglichkeit und denkmalpflegerischen Aspekten wird die Erdbebensicherheit des Gebäudes angepasst.

Die gesamte Haustechnik wird ersetzt und an den heutigen Stand der Technik angepasst. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine neue Gas-Absorptions-Wärmepumpe, zur Abdeckung der Spitzenlast ergänzt mit einem kondensierenden Gaskessel. Die neuen Installationen werden konsequent von der Primärstruktur getrennt und sind einfach zugänglich. Diese Trennung führt zu einem unterhaltsfreundlichen Betrieb. Auf diese Weise kann die Haustechnik einfach nachgerüstet oder angepasst werden.

Die Umbauarbeiten erfüllen den Minergie-Standard für Umbauten. Es wird darauf geachtet, den Bestand zu schonen, zu erhalten und weiter zu verwenden, was grundsätzlich ökologisch ist. Die bestehende Bausubstanz erfüllt aber die gemäss Minergie-ECO Standard geforderten Schalldämmwerte nicht, genügt jedoch den Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer. Da eine Anpassung an die Minergie-ECO Anforderungen massive Eingriffe in die bestehende Bausubstanz (Decken, Bodenbeläge, Wände, Holzverkleidungen, Türen) zur Folge hätte, wurde sie aus ökologischen, wirtschaftlichen und baukulturellen Gründen verworfen.

#### *4.3 Die Aula*

Für die geplante Aula mit 275 Plätzen, einer Bühne, WC-Anlagen und Nebenräumen wird im Stadtteil Länggasse eine erneute Standortevaluation durchgeführt. Die bisherigen Planungskosten der StaBe von Fr. 560 000.00 werden voraussichtlich der Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS) belastet. Dieses Vorgehen entspricht der geltenden Praxis für Planungskosten zu Bauvorhaben, die später nicht oder in ganz anderer Form realisiert werden. Die BSS wird dem Stadtrat einen entsprechenden Nachkredit unterbreiten, sobald geklärt ist, wo die Aula realisiert werden soll. Die Arbeiten für die Standortevaluation im ganzen Schulkreis wurden

verwaltungsintern bereits an die Hand genommen. Da der Bedarf einer Aula im Stadtteil Länggasse grundsätzlich unbestritten ist, wird das Ziel verfolgt, den Kredit für den Bau einer Aula in der Länggasse möglichst bald den finanzkompetenten Organen zum Entscheid vorzulegen.

#### 4.4 Die Umgebung

Die aussenräumlichen Qualitäten der heutigen Schulanlage werden respektiert und mit gezielten Eingriffen aufgewertet. Nördlich des Hauptgebäudes entstehen ein überdeckter Pausenbereich mit Freitreppe und normgerechter Rampe zum Pausenplatz sowie 80 überdeckte Fahrradabstellplätze. Anstelle des sanierungsbedürftigen Spielfelds zwischen Hauptgebäude und Turnhalle werden zwei neue Aussenspielfelder erstellt, davon eines mit Kunststoffbelag und Ballfängen.

#### 4.5 Flächen für Wohnumfeldverbesserung (WUV)

Der mit WUV-Geldern finanzierte Teil des Pausenplatzes im nordöstlichen Arealteil bleibt integral erhalten und wird nicht verändert.

### 5. Kosten und Finanzierung

#### 5.1 Anlagekosten

Das Kostendach für die Ausführung der vorgesehenen Massnahmen beträgt inklusive Mehrwertsteuer Fr. 16 430 000.00 (Preisstand Oktober 2011, Baukostenindex BFS Espace Mittelland, Hochbau allgemein, 101,9 Punkte). Die bereits bewilligten Kredite für Projektierung und Ausschreibung sind darin enthalten. Nicht mehr enthalten sind die bisherigen Planungskosten für den Projektteil „Neubau Aula“ von Fr. 560 000.00. Während der Bauzeit wird der gesamte Schulbetrieb im Schulhaus Enge durchgeführt. Die Vorbereitung des Gebäudes für dieses Provisorium, dessen Mietkosten und die Kosten für Schülertransporte sind im Kostenvoranschlag eingerechnet.

#### 5.2 Baukosten gemäss Baukostenplan BKP

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	445 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	10 274 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	206 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	1 129 000.00
BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr.	2 626 000.00
BKP 9 Ausstattungen	Fr.	307 000.00
Zwischentotal BKP 1 - 9	Fr.	14 987 000.00
Abzüglich Projektteil Neubau Aula	Fr.	560 000.00
Total BKP 1 - 9	Fr.	14 427 000.00
Genauigkeit des Kostenvoranschlags 10 %	Fr.	1 443 000.00
<b>Kostendach (=Antrag Baukredit)</b>	<b>Fr.</b>	<b>15 870 000.00</b>

Der werterhaltende Anteil an den Anlagekosten beträgt rund 10,5 Mio. Franken (ca. 73 %) und der wertvermehrende rund 4 Mio. Franken (ca. 27 %).

#### 5.3 Finanzierung

Die baulichen Massnahmen werden durch die StaBe als Grund- und Werkeigentümerin finanziert.

#### 5.4 Mietfolgekosten

Die zusätzliche Flächenmiete beträgt pro Jahr	Fr.	70 208.00
-----------------------------------------------	-----	-----------

Die zusätzliche Miete aus Mieterausbau beträgt pro Jahr Fr. 47 000.00

#### 5.5 Subventionen

Die StaBe werden für das Bauvorhaben Beiträge der Denkmalpflege, der Gebäudeversicherung Bern und des MINERGIE-Gebäudeprogramms erhalten.

Total erwartete Beiträge: Fr. 670 000.00

### 6. Termine

Projektierung/Bewilligungsverfahren/Ausschreibung	3. Quartal 2010 bis 2. Quartal 2013
Umzug ins Schulhaus Enge	2. Quartal 2013
Baubeginn	2. Quartal 2013
Bauende/Bezug	2. Quartal 2014

### Antrag

1. Das Projekt Volksschule Länggasse, Neufeldstrasse 40: Gesamtsanierung wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.
2. Für die Ausführung wird ein Kredit von Fr. 15 869 000.00 (Kostendach) zu Lasten der Investitionsrechnung der Stadtbauten Bern, Konto PB 07-053 bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 19. September 2012

Der Gemeinderat